

Les RECENTES MODIFICATIONS LEGISLATIVES en matière de BAUX de RESIDENCE PRINCIPALE

La loi-programme du 27 décembre 2006 (I) publiée au Moniteur belge du 28 décembre 2006 contient diverses dispositions qui ont trait de manière directe au bail de résidence principale et qui entraînent une modification importante de la législation.

I. ENREGISTREMENT GRATUIT DES BAUX RELATIFS AU LOGEMENT

Dorénavant, sont enregistrés gratuitement « *les actes portant bail, sous-bail ou cession de bail d'immeubles ou de parties d'immeubles situés en Belgique affectés exclusivement au logement d'une famille ou d'une personne seule* »¹.

Non seulement, aucun droit d'enregistrement n'est dû mais la loi-programme a également supprimé l'obligation d'apposer des timbres fiscaux sur les baux, contrats de sous-location ou de cession de bail².

Ce texte suscite « à chaud » trois observations.

1. Logement

On observera que la gratuité retenue par la législateur porte sur les baux de logement. Cette notion est plus large que celle de résidence principale et la gratuité s'applique également à un bail de résidence secondaire.

2. Usage exclusif

Le bien doit être affecté exclusivement au logement. La gratuité ne sera donc pas d'application si une partie des lieux est destinée à un autre usage.

On voit l'importance que revêt, pour les parties, l'indication claire dans le contrat de l'affectation des lieux.

Autoriser le locataire à exercer – même partiellement – une activité dans les lieux loués entraîne l'obligation de supporter le droit d'enregistrement.

¹ Art. 161,12° du code des droits d'enregistrement modifié par la loi du 22 décembre 1998 et par l'article 66 de la loi-programme I du 27 septembre 2001.

² Art. 591,64° du code des droits de timbre ainsi modifié par l'article 76 de la loi-programme I du 27 décembre 2006.

La gratuité vise l'hypothèse de biens donnés en location en vue d'une affectation « au logement d'une famille ou d'une personne seule ».

Une interprétation stricte amènerait à conclure que le bénéfice de la loi ne serait pas accordé à plusieurs colocataires, voire à plusieurs familles louant le même bien.

A une période où le phénomène de colocation se développe³, l'on n'aperçoit guère la raison pour laquelle ce système serait exclu du régime de gratuité.

II. OBLIGATION D'ENREGISTREMENT PESANT SUR LE BAILLEUR SEUL

1. Ratio legis

Dorénavant – et c'est la principale modification – c'est le bailleur qui est seul tenu à l'égard du fisc de l'obligation de procéder à l'enregistrement du bail.

L'exposé des motifs justifie cette modification par l'objectif « *d'augmenter considérablement le nombre de contrats de bail présentés à l'enregistrement et d'offrir ainsi une meilleure protection au locataire* »⁴.

Le texte part du présupposé que « *dans la pratique, il semble que les locataires ne sont pas toujours au courant de cette obligation (d'enregistrement) pas plus que de l'avantage qui en découle pour eux sur le plan de la protection contre l'expulsion par le nouveau propriétaire lors de la vente de l'habitation* »⁵.

Le législateur a estimé que, de leur côté, les bailleurs sont « *normalement bien au courant de cette obligation fiscale* ».

Sans commenter la pertinence de ces présupposés, on se limitera, sur le plan strictement juridique, à deux observations :

1.1. Absence de protection du locataire à bail verbal

Le mécanisme retenu n'atteint que partiellement son objectif, puisqu'il maintient la situation ancienne du locataire qui dispose simplement d'un bail verbal.

³ Voir, par exemple : La colocation : très « tendance », L'Immo-Le Soir, 11 janvier 2007.

⁴ Exposé des motifs, Ch., 2006-2007, Doc. 51, 2773/001, p. 53.

⁵ Idem, p. 54.

Certes, cette situation n'est pas dénuée de toute sécurité puisque, dès le moment où il occupe les lieux depuis moins de six mois, le locataire bénéficie d'une protection relative⁶, mais qui est moins favorable que si le bail est enregistré.

Il est vrai que le gouvernement fédéral a annoncé qu'un projet de loi ultérieur visera à rendre obligatoire le bail écrit.

1.2. Le bailleur a – aussi – intérêt à enregistrer le bail

On ne répétera jamais assez que le bailleur a, lui aussi, un intérêt certain à l'enregistrement du bail.

En effet, seule cette formalité le prémunit contre les risques de taxation qui peuvent résulter pour lui du fait que, malgré qu'il ait signé un bail affectant les lieux exclusivement à la résidence, le locataire déduit fiscalement une partie du loyer à titre de charge professionnelle, ce qui implique de lourdes conséquences fiscales à charge du bailleur.

2. Délai

Si l'enregistrement du bail est dorénavant gratuit, en revanche le délai d'accomplissement de la formalité est réduit puisqu'il est ramené à deux mois.

On observera que ce délai est plus court que le délai général d'enregistrement qui, lui, reste fixé à quatre mois.

III. SANCTIONS DU DEFAUT D'ENREGISTREMENT

L'absence d'enregistrement dans les deux mois entraîne des sanctions de deux types à charge du bailleur.

1. Sanction contractuelle

1.1. Principe : droit de résiliation pour le preneur

La sanction applicable lorsque le bailleur n'a pas fait procéder à l'enregistrement dans les deux mois est drastique : le locataire a le droit de mettre fin au bail à tout moment, sans plus devoir donner le moindre congé, ni devoir payer la moindre indemnité, même s'il résilie au cours de la première période de trois ans⁷.

⁶ Art. 9 de la loi sur les baux de résidence principale.

⁷ Art. 3, § 5, al. 3 nouveau de la loi sur les baux de résidence principale, inséré par l'article 73 de la loi-programme I du 27 décembre 2006.

On observera cependant que cette pénalité ne vaut que pour les baux de résidence principale, alors que l'obligation d'enregistrement pèse sur le bailleur pour tous les baux de logement et que les deux notions sont distinctes⁸.

C'est clairement un mécanisme de sanction qui a été mis sur pied par le législateur dans le but « *d'inciter le bailleur à faire enregistrer le contrat de bail* »⁹.

On peut se demander si l'objectif de garantir la protection du locataire en cas de vente du bien n'eût pas été plus simplement et plus efficacement atteint en étendant le régime de protection applicable en cas de bail enregistré à l'ensemble des baux de résidence principale, fussent-ils verbaux.

1.2. Application

En présence d'un bail écrit non enregistré, la situation est donc la suivante :

- si le locataire résilie un bail de neuf ans ou plus durant les deux premiers mois, il est tenu de donner un préavis de trois mois et de payer l'indemnité de trois mois ;
- en revanche, s'il donne le congé après le deuxième mois et qu'à ce moment le bail n'est pas enregistré, le congé peut être immédiat et n'est assorti de l'obligation de payer aucune indemnité.

L'enregistrement ultérieur du bail ne modifie pas la situation : en effet, dès le moment où le congé a été donné, il est valable et il sort ses pleins effets.

L'enregistrement ultérieur du bail ne permettra donc pas au bailleur d'obtenir le maintien du locataire : tout au plus l'exposera-t-il à l'amende de 25 €.

1.3. Exception : bail de courte durée

Le droit de résiliation immédiat du preneur en cas de non-enregistrement du bail ne lui est cependant ouvert que si le contrat est à durée légale ou indéterminée. En revanche, ce mécanisme ne s'applique pas aux baux de courte durée.

Tel est, à tout le moins, la conclusion à laquelle l'examen du texte nous amène, bien que ni la loi du 27 décembre 2006, ni les travaux préparatoires ne contiennent apparemment la moindre explication quant à cette distinction

En effet, la faculté de résiliation immédiate est insérée dans la loi, à l'article 3 § 5 de la loi sur les baux de résidence principale, qui vise le régime général. Aucune disposition similaire ne figure à l'article 3 § 6 de la même loi qui régit le bail de courte durée, c'est-à-dire celui qui ne dépasse pas trois ans.

⁸ Cf. supra.

⁹ Exposé des motifs, idem, p. 56.

Qui plus est, la loi sur le bail de résidence principale précise expressément que le bail de courte durée n'est pas régi par les dispositions des §§ 2 et 5 de l'article 3 : or, c'est bien dans le § 5 qu'est insérée la disposition nouvelle.

En revanche, le nouveau régime légal tiré de l'absence d'enregistrement s'appliquera au bail de courte durée dès que celui-ci tombe sous le régime général, par exemple parce que la durée totale de trois ans a été dépassée.

1.4. Bail de longue durée

La nouvelle disposition légale s'applique au bail de plus de neuf ans qui reste, quant à lui, soumis aux dispositions des §§ 2 et suivants de l'article 3 de la loi, puisqu'aucune exception n'est prévue à cet égard.

1.5. Option du preneur

Rappelons que le droit de résilier constitue une option pour le seul preneur.

Celui-ci peut parfaitement choisir de se prévaloir d'un bail même non enregistré et d'en exiger la pleine et entière exécution.

Le fait qu'un bail ne soit pas enregistré ne change fondamentalement rien à sa valeur contractuelle et qu'il lie donc les deux parties, qui peuvent s'en prévaloir devant le tribunal, le seul risque étant d'être exposés à l'amende pour défaut d'enregistrement, amende qui pèse désormais sur le seul bailleur.

Aussi longtemps que le preneur n'a pas donné le congé, les deux parties peuvent se prévaloir des dispositions du contrat d'un bail non enregistré, même après le 1^{er} juillet 2007.

2. Sanction fiscale

Le non-enregistrement dans le délai légal entraîne toujours le risque d'amende pour enregistrement tardif, amende qui est de 25 €.

On observera qu'un locataire pourrait ainsi, en faisant procéder à l'enregistrement du bail après le délai de deux mois, provoquer l'obligation pour le bailleur de supporter une amende.

En effet, rien dans les textes nouveaux n'interdit au locataire de présenter le bail à l'enregistrement¹⁰.

Il n'a pas d'obligation de le faire, mais il peut le faire et a intérêt à la faire dans toutes les hypothèses où il souhaite le maintien du bail : en ce cas, les conséquences fiscales liées au retard de l'enregistrement ne pèsent plus sur lui.

IV. DEROGATIONS CONTRACTUELLES

Il n'est pas possible de modifier, dans le contrat, les nouvelles règles en matière d'enregistrement.

La clause traditionnelle selon laquelle l'enregistrement pèse sur le locataire – que l'on trouve dans tous les baux habituels – est dorénavant inapplicable. En effet, la disposition légale mettant dorénavant l'obligation d'enregistrement à charge du seul bailleur figure dans la loi sur les baux de résidence principale, qui est de nature impérative, ce qui prive de tout effet toute clause contraire.

V. REGULARISATION DE L'ENREGISTREMENT

Le bailleur peut évidemment procéder à l'enregistrement après l'expiration du délai de deux mois.

Cette solution est tout à son avantage en tous les cas, tant que le locataire n'a pas donné le congé.

En effet, la faculté de résiliation sans indemnité ni préavis n'est offerte au locataire qu' « *aussi longtemps que le contrat de bail n'est pas enregistré* ». L'enregistrement, même tardif, protège le bailleur, pour autant que le locataire n'ait pas donné le congé avant la date de l'enregistrement.

Par exemple, si un bail est conclu le 15 juillet 2007 et qu'il est enregistré par le bailleur le 20 décembre 2007, le locataire pourra donner congé, sans préavis ni indemnité, entre le 16 septembre et le 19 décembre 2007, mais sera, en revanche, tenu au préavis et à l'indemnité s'il notifie son congé avant le 16 septembre 2007 ou après le 20 décembre 2007.

La sécurité juridique que présente cette situation pour le bailleur justifie assurément de s'exposer au risque de payer l'amende de 25 €.

¹⁰ Exposé des motifs, idem, p. 54.

VI. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Les mêmes causes entraînant les mêmes effets, tous les contrats de location, de sous-location ou de cession de bail sont dorénavant enregistrés gratuitement – peu importe la date à laquelle ils ont été conclus – pour autant qu'ils soient présentés à l'enregistrement à partir du 1^{er} janvier 2007 et jusqu'au 30 juin 2007.

Aucune amende n'est due pour ces baux, du chef de présentation tardive à l'enregistrement, s'ils sont enregistrés dans ce délai¹¹.

Les bailleurs ont donc tout intérêt à présenter le plus rapidement possible leurs baux à l'enregistrement.

Les bailleurs disposent d'un délai de régularisation qui expire le 1^{er} juillet 2007, puisque ce n'est qu'à cette date qu'entre en vigueur le mécanisme permettant au locataire de résilier anticipativement, et ce qu'il s'agisse d'un bail conclu avant ou après le 1^{er} janvier 2007¹².

VII. LES MODALITES PRATIQUES D'ENREGISTREMENT

L'enregistrement peut toujours être opéré aux bureaux locaux d'enregistrement, qui dépendent du Ministère des Finances.

Cependant, en vue de simplifier cette démarche et compte tenu du fait que, vraisemblablement, un plus grand nombre de contrats seront présentés à l'enregistrement, il sera désormais également possible de procéder à cet enregistrement par voie électronique ou de présenter des copies signées à la main ou par signature électronique¹³.

L'adresse du bureau d'enregistrement peut être obtenue auprès du call center du S.P.F. Finances 02/572.57.57 tous les jours ouvrables, de 8 à 17 h.

¹¹ Art. 71 de la loi-programme du 27 décembre 2006 (I).

¹² L'article 75 de la loi-programme prévoit, en effet, que la disposition de l'article 73 n'entre en vigueur que le 1^{er} juillet 2007.

¹³ Art. 61 de la loi-programme du 27 décembre 2006 (I).

Selon les dernières déclarations du ministre des Finances, le contrat peut être envoyé par la poste, par fax ou par e-mail (avec un document PDF annexé), et est renvoyé au bailleur dans la semaine pourvu du cachet datant l'enregistrement et la signature du Receveur.

Le bureau d'enregistrement peut également être recherché de la manière suivante :

<http://annuaire.fiscus.fgov.be>

Cliquer sur « **Compétence** » (colonne de gauche)

Cliquer dans « **Administration** » et choisir « **ACED** » (Administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines)

Cliquer sur « **Enregistrement des baux d'immeuble** » et poursuivre l'opération par l'indication du code postal et de l'adresse.

CONCLUSION

Le bailleur a tout intérêt à procéder sans délai à l'enregistrement du bail, même si l'ensemble des dispositions légales n'entrent en vigueur que le 1^{er} juillet 2007.

Les sanctions contractuelles résultant du défaut de l'enregistrement pèsent exclusivement sur le bailleur et rendent sa situation précaire puisque le locataire peut mettre fin à tout moment au bail écrit non enregistré, et ce sans la moindre indemnité.

S'il s'aperçoit qu'il a omis de procéder à cet enregistrement, le bailleur a tout intérêt à régulariser la situation au plus vite, pour autant qu'il n'ait pas déjà reçu le préavis de son locataire car, dans ce cas, la situation est consommée.

Par ailleurs, d'autres projets – dont le gouvernement avait fait état – tels que la modification du régime de la garantie locative, n'ont pas été concrétisés (pour le moment ?), de sorte que les dispositions relatives à la garantie locative sont intégralement maintenues et qu'il reste possible de réclamer une garantie en une somme d'argent n'excédant pas trois mois de loyer¹⁴. Une nouvelle modification législative est toutefois annoncée avant la dissolution des Chambres.

Bernard LOUVEAUX
Avocat
www.wery.com

¹⁴ Art. 10, al. 1, de la loi sur les baux de résidence principale.

La loi du 12 avril 2007 portant des dispositions en matière de bail de logement

De nouvelles dispositions légales réglementent les baux de résidence principale.

1. Exigence d'un bail écrit

La loi sur les baux de résidence principale contient dorénavant un article 1^{er} bis libellé comme suit :

« Tout bail tombant sous la présente section affectant la résidence principale du preneur doit être établi dans un écrit qui devra contenir indépendamment de toutes autres modalités : l'identité de toutes les parties contractantes, la date de prise de cours, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble couvrant l'objet locatif, le montant du loyer.

La partie contractante la plus diligente pourra faute d'exécution dans les huit jours d'une mise en demeure signifiée par une lettre recommandée à la poste ou par exploit d'huissier, contraindre l'autre partie par voie procédurale s'il échet à dresser, compléter ou signer une convention écrite selon l'alinéa 1^{er} et requérir si besoin que le jugement vaudra bail écrit ».

*

Les premiers commentaires que suscite ce texte peuvent être résumés comme suit.

1. L'exigence d'écrit

1.1. La règle nouvelle

Dorénavant, tout contrat de bail de résidence principale doit faire l'objet d'un écrit.

Il n'est pas douteux qu'il ne peut pas s'agir en l'occurrence uniquement d'un document rédigé par une seule des parties, mais bien d'une convention établie par écrit et signée par les deux parties. La preuve en résulte dans le fait que le bailleur ou le locataire peut contraindre l'autre partie à signer la convention à l'intervention du juge de paix.

1.2. Conséquences de l'absence d'écrit

La loi n'organise pas à proprement parler de sanction de l'absence d'écrit.

Elle n'impose pas l'exigence d'écrit « à peine de nullité ». Il semble dès lors que nous pouvons en déduire que, même s'il doit être établi par écrit, le bail de résidence principale n'est pas devenu un contrat solennel.

Apparemment, la seule conséquence de l'absence d'écrit est que l'une des deux parties peut exiger, y compris par voie judiciaire, l'établissement de cet écrit. En revanche, il ne semble pas que le juge ait en la matière un droit d'initiative ou d'action. Dès lors, si une partie introduit une procédure sur base d'un bail verbal, celle-ci paraît recevable et le juge ne pourrait pas contraindre les parties à établir un écrit si aucune d'entre elles ne le lui demande.

En effet, le juge ne peut intervenir que s'il est saisi d'une demande destinée à dresser le contrat.

2. Le contenu de l'écrit

La loi permet à chaque partie de contraindre l'autre à dresser un écrit contenant l'ensemble de l'accord des parties.

Il faut distinguer deux types de mentions :

- les mentions obligatoires,
- celles qui résultent de l'accord des parties.

2.1. Les mentions obligatoires

Celles-ci sont précisées dans le texte légal. Le contrat devra nécessairement indiquer au minimum :

- L'identité de toutes les parties contractantes

On rappellera qu'il n'est pas nécessaire que les deux époux soient signataires du bail pour pouvoir se prévaloir de celui-ci, dès le moment où le bailleur est informé de l'existence du mariage ou du contrat de cohabitation légale, en vertu de l'article 215 § 2 du code civil.

La loi nouvelle ne modifie rien à cette particularité.

- La date de prise de cours

La loi n'impose pas d'indiquer la durée du bail. Cette solution est logique puisque cette durée est expressément organisée par la loi si les parties n'y dérogent pas.

- La désignation de tous les locaux et parties d'immeuble objets de la location

On ne saurait trop insister pour que les parties soient comme toujours extrêmement précises et concrètes sur ce point, le cas échéant en joignant à leur contrat un plan des lieux loués.

L'obligation nouvelle peut se révéler défavorable au locataire : celui-ci ne pourra, en effet, pas prétendre occuper des locaux qui ne sont pas explicitement mentionnés dans le contrat.

- Le montant du loyer

Cette indication est évidemment indispensable puisqu'il n'existe de bail au sens légal du terme que lorsque le locataire est tenu de payer un prix.

On observera que le locataire pourrait avoir intérêt à ne pas exiger d'écrit, dans la mesure où la loi prévoit explicitement que l'indexation automatique du loyer n'est due que dans l'hypothèse d'un bail écrit (art. 6, al. 1 de la loi).

2.2. L'accord des parties

La plupart des baux ne se limitent pas à reprendre les quelques informations obligatoires détaillées ci-dessus mais contiennent de nombreuses autres clauses.

Il est donc dorénavant possible pour le bailleur comme pour le locataire d'obtenir devant le juge de paix qu'un écrit constate l'accord des parties.

Toute la question sera de déterminer quelle est l'étendue de l'accord.

Cette question a suscité des réserves justifiées de la part du Conseil d'Etat.

Sauf exceptions rares, le rôle du juge n'est jamais de créer une convention, ni d'imposer celle-ci aux parties mais, tout au plus, de l'interpréter.

C'est la raison pour laquelle le texte légal précise que « *la compétence du juge est limitée par l'existence préalable d'un contrat oral entre parties* ». Autrement dit, le juge ne pourra intégrer dans les contrats que les éléments dont il aura constaté l'existence d'un accord entre parties.

Il ne pourra pas imposer telle ou telle disposition s'il ne considère pas préalablement que les deux parties étaient d'accord à leur propos.

Ainsi par exemple, ne pourra-t-il imposer au locataire de constituer une garantie si l'existence de cette obligation est contestée et n'est démontrée par aucun élément. Il ne paraît pas que le bailleur pourrait, à cet égard, se prévaloir de l'existence d'un usage en la matière.

De nombreux autres exemples viennent à l'esprit et il faut craindre que cette disposition nouvelle risque de charger les justices de paix d'une mission extrêmement lourde.

Il suffit de connaître l'ampleur que les débats judiciaires peuvent présenter lorsque les parties s'opposent sur une simple interprétation d'une clause existante pour imaginer quelle pourrait être l'importance du travail supplémentaire confié au juge s'il doit déterminer, article par article, l'étendue de l'accord ou du désaccord entre les parties.

Cette conséquence lourde n'a pas échappé au Conseil d'Etat, qui a fait observer, avec un certain euphémisme, que cette mission nouvelle imposée au juge de paix « *s'éloigne de l'office habituel du juge et ne contribuera pas à la résorption de l'arriéré judiciaire* » (avis du Conseil d'Etat n° 41.690/2, *Doc. Ch. 51, 2006-2007, 2874/01*, p. 11).

3. Conséquences de l'absence d'un accord entre parties

L'attitude à adopter par le juge face à la demande de constater l'accord des parties devra s'inspirer des principes fondamentaux en matière de formation des contrats.

Pour qu'un bail existe, il faut l'accord des deux parties sur la chose louée et sur le prix. Dès lors :

- soit cet accord n'existe pas et le juge débouterà la partie qui demande de constater l'existence du bail ;
- soit cet accord existe et le juge devra contraindre la partie récalcitrante à signer le bail ou, le cas échéant, prononcer un jugement déclaratif de bail.

Toutefois, il ne pourra le faire que sur les points sur lesquels il constate l'accord des parties.

En réalité, l'absence d'accord entre le bailleur et le locataire sur d'autres éléments que les éléments essentiels rappelés ci-dessus pose moins de problème qu'on ne peut l'imaginer.

En effet, le code civil contient, depuis plus de deux cents ans, des dispositions supplétives qui réglementent les obligations des parties. Ce sont donc ces dispositions qui s'appliqueront purement et simplement, comme cela se faisait par le passé.

A cet égard, on peut ne pas partager l'opinion de la déléguée du ministre, qui semble considérer que l'absence de clauses accessoires entraîne un « aléa judiciaire plus grand » (*Doc. Ch. 51, 2006-2007, 2874/001*, p. 9).

L'expérience pratique montre qu'en réalité les clauses, parfois libellées sans connaissances juridiques suffisantes, sont source de grande ambiguïté, alors

que les dispositions du code civil sont connues et étayées par une jurisprudence qui se précise et s'affine au fil des années.

En outre, l'expérience montre que les clauses particulières que les parties insèrent dans le bail ont souvent pour objectif de déroger au droit du bail, parfois dans une mesure excessive, en faveur d'une des parties (le plus souvent, le bailleur, mais parfois le locataire).

4. La procédure

Le bailleur ou le locataire peut donc saisir le juge de paix pour faire constater par écrit l'existence du contrat.

La procédure nécessite une mise en demeure préalable, donnée huit jours à l'avance.

Apparemment toutefois, la notification d'une citation en justice remplit cet effet puisqu'elle vaut mise en demeure.

L'action peut bien entendu être introduite par requête et elle n'est pas soumise au préalable obligatoire de conciliation puisque celui-ci n'est imposé que dans les hypothèses limitativement énumérées par l'article 1344 septies du code judiciaire.

Le juge de paix peut bien entendu statuer sur tout autre chef de demande, et notamment, allouer, sur base du droit commun, des dommages et intérêts à la partie qui aurait refusé de se soumettre à l'obligation légale de constater le bail par écrit.

5. Les chambres d'étudiants

La nouvelle disposition est également applicable aux locations portant sur des chambres destinées au logement d'un ou de plusieurs étudiants (art. 1714 bis du code civil inséré par la loi du 12 avril 2007).

Il convient de ne pas se méprendre sur la portée de cette disposition.

De telles locations ne relèvent pas du régime général de la loi sur les baux de résidence principale. En revanche, de tels contrats peuvent dorénavant être établis impérativement par écrit.

Bernard LOUVEAUX
Avocat
www.wery.com

LA NOUVELLE LOI SUR LES BAUX

Sans organiser véritablement une refonte du droit du bail, le législateur procède par petits à-coups et modifie régulièrement le paysage législatif en matière de location immobilière.

Ces derniers mois, à coups de législations fourre-tout, diverses modifications sont intervenues :

- nous avons évoqué celles qui ont trait à l'enregistrement du bail¹⁵,
- plus récemment, nous avons évoqué l'obligation de conclure un bail de résidence principale par écrit et le droit pour chaque partie de saisir le juge de paix afin de faire établir cet écrit¹⁶.

Aujourd'hui, nous sommes amenés à examiner un projet lui aussi hétéroclite, qui apporte des modifications diverses et qui est dissimulé au cœur des articles 97 à 103 d'une loi du 25 avril 2007 portant le titre discret et trompeur de « Loi portant des dispositions diverses (IV) » (Mon. b., 8 mai 2007).

Il est devenu sans doute parfaitement inutile que le praticien se plaigne de la méthode législative. On ne peut cependant s'empêcher de souligner combien les trois textes qui ont été publiés ces derniers mois en matière locative sont disparates, parfois exagérément complexes et techniques, et ne procèdent d'aucune vue d'ensemble de la matière.

Passons... Le texte existe et sera appliqué tant bien que mal. Tâchons donc de voir ce qu'il modifie et ce qu'il implique comme conséquences pratiques.

I. REGLE APPLICABLE A TOUS LES BAUX : OBLIGATION D'ETABLIR UN ETAT DES LIEUX D'ENTREE

¹⁵ Immobilier, n° 04 du 16-28 février 2007, pp. 1 à 6.

¹⁶ Immobilier, n° 10 du 16-31 mai 2007, pp. 1 à 4 : la loi du 26 avril 2007 a été publiée le 5 juin 2007 et est entrée en vigueur le 15 juin 2007.

Il s'agit de la seule nouveauté qui s'applique à tout type de bail, y compris les baux professionnels et commerciaux.

1. L'obligation légale

L'état des lieux d'entrée devient dorénavant une obligation : en effet, la loi prévoit que « *les parties¹⁷ dressent impérativement un état des lieux détaillé contradictoirement et à frais communs* ». Cette obligation « impérative », qui pèse sur les deux parties, est assurément nouvelle puisque, par le passé, le bailleur et le locataire avaient le droit d'exiger cet état des lieux mais n'avaient pas l'obligation de l'établir.

La distinction paraît plus sémantique que réelle. En effet, le législateur ne prévoit aucune sanction particulière à charge de ceux qui ne respecteraient pas l'obligation impérative qui leur est dorénavant imposée. Bien au contraire, la règle de l'article 1731 du code civil subsiste, à savoir que l'absence d'état des lieux entraîne présomption que le bien était lors de la prise de cours du bail dans l'état où il se trouve à la fin du bail, sauf preuve contraire¹⁸.

Le Conseil d'Etat s'est d'ailleurs explicitement interrogé sur l'utilité de cette disposition nouvelle¹⁹.

2. Délai d'établissement de l'état des lieux

« *L'état des lieux doit être dressé soit au cours de la période où les lieux sont inoccupés, soit au cours du premier mois d'occupation* »²⁰.

Le législateur n'a pas modifié l'alinéa 2 de cet article 1730 § 1, de sorte que, au moins formellement, le délai subsiste dans lequel une partie peut saisir le juge de paix pour exiger l'établissement d'un état des lieux²¹.

On peut cependant se demander si le caractère dorénavant impératif de l'état des lieux et l'obligation²² faite aux parties de dresser cet état n'ont pas pour conséquence que chaque partie peut saisir le juge à tout moment – y compris après plus d'un mois – afin de remplir cette formalité, devenue obligatoire.

Quel est, en effet, le sens de conférer un caractère impératif à cette disposition si elle ne peut plus être mise en œuvre après un délai d'un mois ?

¹⁷ C'est-à-dire le bailleur et le locataire.

¹⁸ Art. 1731 § 1^{er} du code civil.

¹⁹ Avis du Conseil d'Etat n° 41.690/2, *Doc. 51*, 2006-2007, 2874/01, p. 18.

²⁰ Art. 1730 § 1^{er} al. 1^{er}, ainsi modifié par la loi du 20 avril 2007, art. 100.

²¹ Formellement, le texte non modifié prévoit également un délai de quinze jours, mais qui n'était d'application que dans l'hypothèse – dorénavant supprimée – où l'état des lieux devait être dressé dans un délai de quinzaine, hypothèse que la loi ancienne limitait au cas où le bail était inférieur à un an.

²² Le texte flamand est encore plus explicite : « *De partijen zijn verplicht ...* ».

II. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BAUX DE RESIDENCE PRINCIPALE

Toutes les autres modifications ne concernent que les baux affectés à la résidence principale du locataire.

1. Réglementation des offres de location

La législation nouvelle instaure des règles particulières pour l'offre en location d'un bien affecté à l'habitation.

1.1. L'obligation légale

Dorénavant, « toute mise en location d'un bien affecté à l'habitation au sens large implique, dans toute communication publique ou officielle, que figure notamment le montant du loyer demandé et des charges communes »²³.

1.2. Champ d'application

a. Habitation

L'obligation concerne une location à usage d'« habitation au sens large ». On ne peut que regretter la disparité des termes utilisés par le législateur, puisqu'on ne trouve pas moins de quatre situations différentes :

- la loi sur les baux de résidence principale s'applique au *logement* affecté à la résidence principale du preneur²⁴,
- les dispositions procédurales relatives à l'expulsion visent un bien qui sert de *domicile* – ou, à défaut, de *résidence* – au preneur, y compris dans le cadre d'un bail commercial²⁵,
- le préalable obligatoire de conciliation est applicable « en matière de location de *logement* »²⁶.
- la gratuité de l'enregistrement vise, quant à elle, les baux portant sur « le logement exclusif d'une famille ou d'une personne seule »²⁷.

²³ Art. 1716, al. 1 du code civil, inséré par l'article 99 de la loi nouvelle.

²⁴ Art. 1^{er} § 1^{er}.

²⁵ Art. 1344 ter, § 1^{er} du code judiciaire.

²⁶ Art. 1344 septièmes du code judiciaire.

²⁷ Art. 161, 12^o du code des droits d'enregistrement.

Faut-il trouver un sens particulier au fait que l'obligation de publicité du loyer et des charges vise un bien affecté à l'*habitation* ? Assurément, le champ d'application de cette disposition ne se limite pas à la résidence principale du preneur. Il concerne donc aussi bien le bail d'une résidence principale que celui d'une résidence secondaire et cela peut se comprendre : l'objectif du législateur est de combattre les discriminations à la location et il convient d'empêcher que les dispositions légales ne soient contournées par le recours à une location de seconde résidence fictive.

La règle s'applique donc à tout immeuble qui est affecté à l'habitation.

Plus délicate est la question de savoir ce qu'il en est en cas d'immeubles bi- ou plurifonctionnels. La loi ne vise pas un bien affecté « en tout ou en partie » à l'habitation. Il nous semble, dès lors, qu'il convient de faire application du principe général selon lequel l'accessoire suit le principal. Dans ce cadre, la mise en location d'un immeuble affecté principalement au commerce avec un logement accessoire ne serait pas soumise à la disposition nouvelle.

b. La mise en location

La loi vise la « mise en location » : ce terme n'est pas défini en tant que tel mais semble bien recouvrir toute offre de location.

Encore faut-il que cette offre se traduise par une « communication publique ou officielle ».

La loi implique donc un certain degré de diffusion d'une offre au public. Si l'on s'en tient aux travaux préparatoires, c'est essentiellement « *sur les affiches apposées sur le bien lui-même et dans les annonces (sur supports papier ou électroniques)* » que le montant du loyer doit être indiqué²⁸.

1.3. Les mentions obligatoires

L'annonce ou l'affiche doivent mentionner :

- « *Le montant du loyer demandé* ».

Ce montant reste fixé librement et le bailleur demeure libre de déterminer le montant auquel il souhaite offrir son bien en location.

Il n'existe, en réalité, qu'une seule exception au principe de libre fixation du loyer. Dans la pratique, cette exception paraît d'ailleurs tout à fait marginale. Il s'agit de l'hypothèse de baux successifs inférieurs à trois ans, conclus avec des locataires différents à la suite d'une résiliation antérieure d'un bail par le bailleur. Dans ce seul cas, pendant neuf années successives, le loyer de base

²⁸ Exposé des motifs, p. 70.

ne peut pas être supérieur au loyer initial indexé, sauf circonstances particulières²⁹.

De même, le texte légal nouveau ne modifie en rien les principes de libre négociation du loyer entre parties. A priori, il ne pourrait pas être fait grief au bailleur de mettre finalement le bien en location à un prix inférieur, ou même supérieur, à celui qui est annoncé.

Le seul point limite serait l'hypothèse où le prix affiché serait manifestement inexact dans le but de permettre au bailleur de procéder à une sélection discriminatoire des candidats locataires.

La nouvelle obligation d'affichage est, en effet, imposée notamment pour mettre un terme aux comportements discriminatoires de certains bailleurs, lesquels sont en contradiction avec les lois votées en la matière, dites « lois MOUREAUX »³⁰.

- « *Le montant des charges communes* »

Selon les travaux préparatoires, il s'agit d'indiquer : « le montant des charges communes telles qu'elles sont définies à ce moment précis, et ce en excluant les charges privatives liées à la consommation personnelle (chauffage, électricité, eau...) »³¹.

Sur le plan juridique, la distinction entre les charges communes et privatives est relativement simple : la pratique montre toutefois qu'il n'en est pas toujours ainsi dans la réalité des faits. C'est ainsi que certaines charges privatives sont intégrées dans les décomptes communs.

Cette disposition nouvelle est de nature à poser problème au bailleur d'un immeuble nouvellement construit, dont il peut être malaisé, en l'absence de points de comparaison antérieurs, d'estimer le montant des charges. Le bailleur veillera donc à préciser dans le contrat qu'il s'agit d'une première occupation et que les indications en matière de provisions pour charges sont approximatives.

Par ailleurs, l'estimation des charges communes n'est pas nécessairement une opération aussi simple qu'on peut le penser. Ces charges peuvent varier en fonction d'événements uniques, voire imprévisibles.

Il nous paraît que le texte légal doit être interprété comme l'obligation pour le bailleur d'indiquer les provisions pour charges communes qu'il réclamera, sachant que le bailleur a dans la fixation du montant de la provision, une obligation de loyauté et qu'il ne peut tenter de dissimuler délibérément au locataire la réalité de l'ensemble des éléments qui forment le coût de la location, par exemple en réclamant des provisions pour charges dont il sait qu'elles sont manifestement inférieures à la réalité des dépenses communes.

²⁹ Art. 7 § 1^{er} bis de la loi sur les baux de résidence principale.

³⁰ Lois du 30 juillet 1981 et du 23 février 2003.

³¹ Exposé des motifs, p. 70.

1.4. Portée des indications obligatoires

A première analyse, le texte légal ne génère aucune conséquence spécifique ni nouvelle dans le cadre des relations contractuelles. C'est évidemment le montant du loyer qui figure sur le bail écrit qui l'emportera, et non l'indication figurant sur l'affichage.

En principe, ce sont les charges communes réelles qui seront portées en compte et non l'évaluation qui en est faite dans l'affichage.

La loi prévoit d'ailleurs que les charges « doivent correspondre à des dépenses réelles »³².

Si elle n'implique pas de conséquences civiles nouvelles, la loi nouvelle ne supprime évidemment pas celles qui existaient précédemment. C'est ainsi que l'on a vu des bailleurs être condamnés pour avoir demandé des provisions pour charges manifestement insuffisantes au regard de la réalité qu'ils connaissaient.

1.5. Les sanctions

Cette fois, le texte légal est précis et prévoit une sanction qui est exclusivement administrative et consiste dans le paiement d'une amende fixée entre 50 et 200 € et doit être appliquée par les Communes.

L'objectif du législateur est, à cet égard, également de permettre aux Communes de rassembler une information sur les loyers pratiqués sur son territoire.

Le projet initial prévoyait d'ailleurs l'obligation pour tout bailleur de notifier à l'administration communale diverses mentions relatives à la mise en location : cette disposition a finalement été abandonnée au regard des objections du Conseil d'Etat.

La pratique montrera si les communes assumeront cette nouvelle tâche avec plus ou moins de zèle. Certaines déclarations donnent déjà à penser qu'il n'est pas impossible que ce système de sanction reste lettre morte.

2. La réglementation du contenu du contrat de bail de résidence principale

2.1. Le bail de résidence principale doit être écrit

On sait que, dorénavant, le bail de résidence principale doit être établi par écrit³³.

³² Art. 1728 ter, § 1^{er}, al. 1 du code civil.

La loi nouvelle contient certaines dispositions complémentaires, qui font de plus en plus du bail de résidence principale un contrat en partie dirigé et, assurément, de plus en plus volumineux.

La loi nouvelle impose que le bail soit complété par annexes particulières.

2.2. Le contrat de bail de résidence principale doit contenir divers éléments et annexes

a. Enumération

1.- Annexe légale

Le gouvernement fédéral a établi un texte, qui doit obligatoirement être annexé au contrat de location de bail de résidence principale. Cette annexe comprend un texte rédigé par le gouvernement fédéral et qui est différent selon les régions. Ce texte contient une explication des dispositions légales concernant les éléments suivants :

- les normes de salubrité, de sécurité et d'habitabilité adoptées par la région sur le territoire de laquelle se trouve le bien loué ;
- une explication sur la nature d'une règle impérative ;
- les dispositions relatives à l'obligation de constater le bail par écrit ;
- les dispositions relatives à l'enregistrement et à sa gratuité ;
- les dispositions relatives à la durée du bail, les possibilités de mettre fin au bail et les dispositions applicables à cette hypothèse ;
- les conséquences liées au changement de propriétaire ;
- les possibilités de révision du loyer, l'indexation et les charges ;
- les règles établies en matière de réparations locatives ;
- les possibilités pour les parties de pouvoir être assistées en cas de litige³⁴.

Les modèles de ces annexes ont été publiés par un arrêté royal du 4 mai 2007 pris en exécution de l'article 11bis (Mon. du 21 mai 2007). Les annexes sont distinctes selon les régions.

³³ Art. 1^{er} bis de la loi sur les baux de résidence principale inséré par l'article 2 de la loi portant des dispositions en matière des baux à loyer : cf. à ce propos 'Lettre Immobilier', n° 10 du 16-31 mai 2007.

³⁴ Art. 11 bis § 1^{er} de la loi sur les baux de résidence principale inséré par l'article 102 de la loi portant des dispositions diverses (IV).

2.- L'état des lieux

L'état des lieux est devenu obligatoire pour tous les baux. En outre, il doit être annexé au bail de résidence principale et enregistré avec lui³⁵.

3.- Les conditions minimales doivent être « *obligatoirement annexées au bail* »³⁶

Il s'agit des conditions minimales à remplir pour qu'un bien immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité telles qu'elles sont définies par l'arrêté royal du 8 juillet 1997³⁷.

b. Portée de l'obligation légale

L'objectif de la loi nouvelle est exclusivement informatif. Il s'agit que « *locataires et propriétaires puissent être informés d'entrée de jeu de leurs droits et devoirs en matière de bail* »³⁸.

L'annexe n'a donc qu'une valeur informative. Cela ne va cependant pas sans quelques questions. Par exemple :

1.

On peut se demander si l'annexe n'acquerrait pas un caractère contractuel si elle était signée par les deux parties.

Par ailleurs, si le souhait d'informer le citoyen est assurément légitime (voire indispensable, devant la complexité grandissante des textes législatifs et réglementaires, notamment en matière locative) il faut s'interroger sur l'effet éventuellement contre-productif de ces documents lorsque, inévitablement, les textes légaux connaîtront des modifications et que les parties se référeront à des annexes légales entre-temps dépassées.

Il n'empêche qu'une information est assurément bienvenue dès lors qu'une grande partie de l'opinion persiste à croire que les baux de résidence sont régis par la règle « 3-6-9 ».

2.

Par ailleurs, certaines des questions sur lesquelles le gouvernement a établi une note explicative font l'objet de certaines controverses en doctrine et jurisprudence. En outre, cette jurisprudence peut évoluer.

Ainsi, à titre d'exemple, l'annexe imposée aux baux de résidence principale mentionne qu'une « *règle impérative est une règle à laquelle il ne peut être dérogé dans le contrat, même en cas d'accord entre le bailleur et le preneur* ».

³⁵ Art. 1730 § 1^{er} al. 1^{er}, 3^e phrase, inséré par l'article 100 de la loi nouvelle.

³⁶ Art. 2 § 1^{er} al. 4 nouveau de la loi sur les baux de résidence principale.

³⁷ *Mon. b.*, 21 août 1997.

³⁸ Exposé des motifs, Doc. Ch. 2006-2007, *Doc. 51*, 2873/001, p. 76.

Si cette affirmation est assurément exacte, elle pourrait cependant être de nature à induire les parties, et en particulier le locataire, en erreur dans la mesure où une jurisprudence constante a tendance à admettre que cette dérogation est en revanche possible après la conclusion du contrat et qu'elle peut résulter du comportement (parfois simplement passif) du locataire.

Ne faut-il pas craindre que le texte légal donne au locataire (pour autant qu'il le lise) l'illusion que la dérogation contractuelle sera toujours sans effet, alors que son comportement peut néanmoins être source de confirmation au sens légal du terme.

3.

D'autres affirmations reprises dans l'annexe imposée sont également discutables, voire même contestables.

Si les parties signent l'annexe, ont-elles voulu ainsi entériner l'interprétation qui y est contenue et renoncer au bénéfice éventuel d'une évolution de jurisprudence ou d'un changement législatif ? La question reste entière.

c. Sanction

Enfin et une fois encore, si le texte édicte assurément une obligation, il n'en prévoit aucune sanction.

La loi ne précise pas à qui incombe cette obligation, ni les conséquences de son non-respect.

Le contrat est a priori l'œuvre commune des deux parties.

Même si l'on peut penser que, dans la majorité des cas, c'est le bailleur qui présente le contrat, la pratique montre que la situation inverse existe, moins rarement qu'on ne le pense, y compris dans les baux de résidence principale.

Dans l'état actuel de notre réflexion, nous ne voyons pas quelle conséquence pourrait être appliquée à titre de sanction au fait que le contrat de bail ne contient pas les annexes prévues par la loi.

Il ne nous semble pas qu'une partie pourrait tenter d'échapper à ses obligations en faisant grief à l'autre de ce que l'annexe explicative prévue par l'article 11 bis de la loi n'était pas jointe au contrat. Dès lors que le législateur n'a pas imposé cette obligation à l'une des parties³⁹ et que cette disposition a essentiellement un objectif d'information au profit tant des locataires que des propriétaires⁴⁰, il ne nous paraît pas qu'une partie puisse s'abriter derrière l'absence de l'annexe pour tenter d'atténuer ses obligations contractuelles.

³⁹ Comme il l'a fait, par exemple, en imposant au bailleur l'obligation de procéder à l'enregistrement.

⁴⁰ Comme le précise l'exposé des motifs, p. 76 et supra.

3. L'état du bien loué et les obligations d'entretien et de réparations

3.1. Caractère impératif des conditions minimales

La loi précise désormais que les conditions minimales qu'un bien loué doit remplir pour satisfaire aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité « sont impératives »⁴¹. Rappelons que ces conditions sont fixées par l'arrêté royal du 8 juillet 1997⁴².

La loi nouvelle ne modifie pas le régime de sanctions qui a été introduit précédemment et qui laisse au preneur le choix soit d'exiger l'exécution des travaux nécessaires, soit de demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts⁴³.

Le texte nouveau ne met pas en cause la faculté de conclure un bail à rénovation.

En effet, le texte légal prévoit expressément que dans le cas d'un bail à rénovation, il peut être dérogé à l'article 2 de la loi qui impose que le bien loué réponde aux exigences élémentaires et aux conditions minimales fixées par le Roi⁴⁴.

3.2. Obligations du bailleur en matière de réparations

- Le caractère supplétif du code civil

Le code civil organise pour tous les baux un système qui met à charge du bailleur l'essentiel des travaux de réparations et d'entretien autres que les réparations locatives ou le menu entretien.

Ces règles sont inscrites aux articles 1720, 1754 et 1755 du code civil.

Jusqu'à présent, ces dispositions étaient cependant supplétives, ce qui signifie que les parties pouvaient librement y déroger. Dans la pratique, il n'est pas rare que le contrat de location transfère au locataire tout ou partie des obligations que la loi met normalement à charge du bailleur.

- La loi nouvelle : caractère impératif pour les baux de résidence principale

Dorénavant, de telles modifications contractuelles ne seront plus possibles dans le cadre de baux de résidence principale, à l'égard desquels les articles 1720, 1754 et 1755 revêtent dorénavant un caractère impératif.

⁴¹ Art. 2 al. 4 nouveau de la loi sur les baux de résidence principale inséré par l'article 101 de la loi du . avril 2007.

⁴² *Mon. b.*, 21 août 1997.

⁴³ Art. 2 al. 5 de la loi sur les baux de résidence principale.

⁴⁴ Art. 8, al. 2.

Autrement dit, toute clause d'un bail de résidence principale qui tenterait d'accentuer les obligations du locataire en matière d'entretien ou de réparation est privée de tout effet.

Cette règle ne s'applique évidemment qu'aux contrats signés après le 18 mai 2007, date d'entrée en vigueur de l'article 2 § 2 de la loi (inséré par l'article 101 de la loi du 27 avril 2007, publiée le 8 mai 2007).

3.3. Liste des réparations

En outre, le gouvernement pourra établir, par arrêté royal, la liste des réparations qui incombent au bailleur, sous condition qu'il s'agisse de « réparations autres que les réparations locatives ».

Il peut effectivement être souhaitable qu'un texte précise davantage ces obligations, dès lors que les exemples du code civil datent de plus de deux cents ans et sont la plupart du temps totalement inadaptés aux situations contemporaines.

A l'heure actuelle, il n'existe guère de textes incontestés qui établissent la distinction entre les obligations du bailleur et du locataire⁴⁵.

4. La garantie

Le régime de la garantie est devenu particulièrement complexe et occupe à lui seul une dizaine d'alinéas qui constituent l'article 10 de la loi sur les baux de résidence principale.

Tentons d'en résumer brièvement les principaux aspects.

4.1. Caractère contractuel de la garantie

Il faut rappeler que la garantie n'est pas de droit.

Autrement dit, ce n'est que si le contrat écrit prévoit l'obligation de constituer une garantie que le locataire doit se soumettre à cette obligation.

4.2. La durée de la garantie

La garantie ne peut pas excéder deux à trois mois de loyer selon la forme sous laquelle elle est constituée.

On sera attentif au fait que ce maximum porte sur les loyers à l'exclusion de toute charge ou provision.

⁴⁵ A l'exemple de ce qui existe par exemple en France dans le cadre d'accords conclus entre organisations représentatives des bailleurs et des locataires.

En présence d'un loyer de 600 € par mois et d'une provision de charges mensuelles de 100 €, le maximum de la garantie locative sera donc de 1.200 ou 1.800 € selon le système choisi par le locataire.

Les parties n'ont pas la possibilité de dépasser ces maxima.

En revanche, elles peuvent bien entendu convenir d'une garantie moins importante, voire de l'absence totale de garantie, ou d'une garantie constituée autrement que par des espèces ou une garantie bancaire.

4.3. Le type de garantie réglementé

Les garanties qui sont réglementées sont celles qui sont constituées sous l'une des trois formes légales :

- compte individualisé ouvert du nom du locataire auprès d'une institution financière ;
- garantie bancaire permettant au locataire de constituer progressivement la garantie ;
- garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un C.P.A.S. et une institution financière.

En dehors de ces hypothèses, les parties peuvent librement convenir d'un autre mode de garantie.

Il en est ainsi par exemple d'une garantie qui serait constituée sous forme de nantissement de titres, de dépôt de biens en gage ou de cautionnement d'un tiers.

Dès le moment où la garantie prévue dans le contrat ne répond à aucune des trois formes évoquées ci-dessus, la liberté des parties demeure entière quant aux modalités de constitution de la garantie et notamment quant à son importance.

4.4. Le choix entre l'un des trois modes de garantie

C'est au preneur qu'il appartient de choisir entre le compte individualisé, la garantie bancaire ou le contrat type C.P.A.S.

Le bailleur ne peut donc lui imposer ce choix.

Reste que dès le moment où le contrat mentionne une des solutions, il est vraisemblable qu'un tribunal considèrera que le preneur a exercé son option et qu'il est tenu par le choix qu'il a fait connaître.

a. Compte individualisé

Si le preneur choisit de constituer la garantie par « un compte individualisé » qu'il ouvre auprès d'une institution financière, cette garantie ne peut pas dépasser un montant de deux mois de loyer.

Pour le reste, les mécanismes légaux qui existaient antérieurement demeurent identiques.

b. La garantie bancaire

La garantie bancaire est d'un montant maximum de trois mois de loyer lorsque le preneur s'engage à reconstituer celle-ci par mensualités constantes pendant la durée du contrat avec un maximum de trois ans.

La loi organise un mécanisme complexe interdisant au banquier auprès duquel sont versés les revenus du locataire de refuser cette garantie pour des motifs liés à la solvabilité du locataire.

c. La garantie C.P.A.S.

Le locataire peut opter pour « *une garantie bancaire résultant d'un contrat type entre un C.P.A.S. et une institution financière* ».

En ce cas, la garantie peut s'élever à trois mois de loyers et c'est le C.P.A.S. qui en effectue la demande auprès de l'institution financière qui accorde la garantie au profit du bailleur.

Cette partie de la loi n'organise cependant pas d'interdiction de refus de garantie dans le chef de la banque.

d. Paiement de la garantie en espèce

Le bailleur ne peut pas exiger un paiement en espèces et s'il est mis en possession des fonds, il est tenu de les placer sur un compte individualisé dont les intérêts sont capitalisés au profit du preneur.

S'il conserve les fonds par devers lui, le bailleur sera tenu de payer au locataire « *des intérêts au taux moyen du marché financier sur le montant de la garantie* » dès le jour de la remise des fonds (art. 10, § 2 de la loi sur les baux de résidence principale).

En outre, dès le moment où le locataire met le bailleur en demeure de verser les intérêts sur un compte individualisé, le bailleur est tenu de payer les intérêts au taux légal.

e. Le formulaire légal

Dorénavant, la garantie bancaire doit être émise selon le modèle bien particulier qui est déterminé par un arrêté royal du 4 mai 2007, Moniteur du 21 mai 2007.

Il s'agit du modèle décrit au Moniteur belge du 21 mai 2007, p. 27.386.

CONCLUSION

Il est évidemment prématuré d'apprécier la portée d'un texte aux dispositions éparses.

A première analyse, il semble traduire une complexification et une formalisation relativement lourdes d'un des contrats les plus ordinaires.

S'il faut saluer l'objectif d'information, on ne peut cependant s'empêcher de rester dubitatif devant les limites de l'opération, voire les effets pervers qui peuvent en résulter.

Bernard LOUVEAUX
Avocat
www.wery.com

TABLE DES MATIERES

I. ENREGISTREMENT GRATUIT DES BAUX RELATIFS AU LOGEMENT.....	1
1. Logement	1
2. Usage exclusif	1
3. Une famille ou une personne seule.....	2
II. OBLIGATION D'ENREGISTREMENT PESANT SUR LE BAILLEUR SEUL.....	2
1. Ratio legis.....	2
1.1. Absence de protection du locataire à bail verbal	2

1.2. Le bailleur a – aussi – intérêt à enregistrer le bail	3
2. Délai.....	3
III. SANCTIONS DU DEFAUT D’ENREGISTREMENT	3
1. Sanction contractuelle.....	3
1.1. Principe : droit de résiliation pour le preneur	3
1.2. Application	4
1.3. Exception : bail de courte durée	4
1.4. Bail de longue durée	5
1.5. Option du preneur	5
2. Sanction fiscale.....	5
IV. DEROGATIONS CONTRACTUELLES	6
V. REGULARISATION DE L’ENREGISTREMENT	6
VI. DISPOSITIONS TRANSITOIRES	7
VII. LES MODALITES PRATIQUES D’ENREGISTREMENT	7
CONCLUSION.....	8
BL/lv/Immobilier/130607	14
LA NOUVELLE LOI SUR LES BAUX	14